

**CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO
COMERCIAL (SERVIÇO DE BAR E RESTAURANTE).**

LOCADOR - CLUBE DUQUE DE CAXIAS, pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de associação e sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob n.º 76.712.983/0001-50, com sede na Rua Costa Rica, n.º 1.173, Bairro Bacacheri, Curitiba/PR, CEP 82.515-270, neste ato representada por sua presidente NÁDIA MARIA PASSOS, brasileira, funcionária pública federal, divorciada, RG nº 3.283.166-4/PR, CPF nº 462.499.589-91.

LOCATÁRIO - SLAVKA LASKOWSKI, pessoa jurídica de direito privado do ramo gastronômico, inscrita no CNPJ nº 95.396.651/0001-59, com sede atualmente na Rua Maestro Francisco Antonelo nº1012, Bairro Fanny, Curitiba/PR, CEP 81.030.100, neste ato representada por Sonia Aparecida Bacelar, brasileira, empresária, casada, RG nº 11106699-4/PR e CPF nº 25535170925 residente e domiciliada na Rua Deputado Neo Martins, nº 208, bairro Novo Mundo, Curitiba/Paraná.

As partes acima qualificadas ajustam o presente contrato por Instrumento particular de LOCAÇÃO DE ESPAÇOS COMERCIAIS conforme disposições seguintes:

CONSIDERANDO QUE o LOCADOR é um clube social conforme qualificação supra e frequentado somente por associados e seus convidados;

CONSIDERANDO QUE a LOCATÁRIA é empresária individual prestadora de SERVIÇOS DE ORGANIZAÇÃO DE FEIRAS, CONGRESSOS, EXPOSIÇÕES E FESTAS, SERVIÇOS DE ORGANIZAÇÃO DE FEIRAS, CONGRESSOS, EXPOSIÇÕES E FESTAS, COMÉRCIO VAREJISTA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS EM GERAL OU ESPECIALIZADO EM PRODUTOS ALIMENTÍCIOS NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE, SERVIÇOS DE ALIMENTAÇÃO PARA EVENTOS E RECEPÇÕES – BUFÊ, FORNECIMENTO DE ALIMENTOS PREPARADOS PREPONDERANTEMENTE PARA CONSUMO DOMICILIAR e outros.

CONSIDERANDO QUE a LOCATÁRIA já vem utilizando os espaços da piscina e sede social em caráter emergencial desde o dia 22 de dezembro de 2022 sob o compromisso de manter o padrão de serviço até o encerramento deste contrato;

CONSIDERANDO QUE a LOCATÁRIA está ciente das obrigações do LOCADOR perante seus associados, regulamentadas pelas normas vigentes do Clube, de que a locação dos espaços não prevê exclusividade nos eventos oficiais da agenda do CLUBE e em eventos realizados na PISCINA, SEDE SOCIAL e SALÃO CRISTAL;

Ajustam as partes o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de locação de espaços independentes localizados dentro das dependências e instalações do Clube Duque de Caxias, e que será explorado pela Locatária, seguindo as regras da Lei de Locações. Os espaço são denominados **RESTAURANTE DA SEDE SOCIAL E BAR SOCIAL e BAR DA PISCINA**, correspondente a uma área de 1.127,99 m² (hum mil, cento e vinte e sete metros e noventa e nove centímetros), com as seguintes características: Cozinha com área de 77,73m², bar interno com 76, 55m², área coberta externa (varanda) com 167,85m² e 20m² na área do bar da piscina sendo 8m² de cozinha e 11m² área quiosque piscina.

Parágrafo primeiro – Juntamente ao espaço, são objetos da locação todos os móveis, equipamentos e utensílios do local, que constam na lista que faz parte integrante do presente instrumento.

Parágrafo segundo- o espaço está entregue em plenas condições de uso e gozo sendo que correrão por conta da LOCATÁRIA todos os custos e despesas necessárias à adequação melhoria e funcionamento do espaço físico, desde que sempre autorizados pelo LOCADOR.

Parágrafo terceiro - o projeto de ocupação dos espaços internos bar da piscina e sede social incluindo mobiliário, máquinas, equipamentos e outros itens afetos à exploração comercial dos espaços foi previamente aprovado pelo LOCADOR, tendo a sua disposição devidamente acompanhada por funcionário e/ou responsável designado do LOCADOR. Fica autorizada a instalação de placa publicitária na parte externa do estabelecimento e obrigatória a colocação de Painel informativo das atividades de restaurante, lanchonete, cafeteria, devidamente sujeitos a prévia aprovação do layout e design pelo clube.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINALIDADE DO IMÓVEL: os espaços em questão serão destinado a fins comerciais mais especificamente a exploração com o padrão de qualidade já conhecida no mercado há mais de 30 anos (conforme doc. Anexo), e de execução- conforme já vem sendo praticada- em caráter emergencial dos serviços de restaurante, lanchonete e cafeteria mediante comercialização de refeições "*a la carte*", buffet, lanches, sanduíches, porções, salgados, doces, sobremesas, dentre outros, bem como de bebidas alcoólicas, como cervejas, vinhos, destilados, drinks diversos, e bebidas não alcoólicas como a água, refrigerante, sucos, cafés, dentre outros.

Parágrafo primeiro: um cardápio mínimo (com uma lista básica de produtos, como salgados assados e fritos, doces em geral e bebidas) pensado na rotina diária de demanda, deverá ser previamente enviado e aprovado pela Diretoria Executiva do LOCADOR, inclusive a cada mudança de preços, que os aprovará ou formulará ressalvas por escrito, em conformidade as disposições vigentes do Estatuto Social e Regimento Interno do Clube Duque de Caxias.

Parágrafo segundo: Responderá tão somente a LOCATÁRIA, excluindo de qualquer responsabilidade o LOCADOR, pela manipulação, conservação e preparação dos alimentos e bebidas, bem como pelo respeito aos padrões de qualidade, segurança, higiene alimentar e sustentabilidade exigidos pela legislação vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA E PRAZO DE LOCAÇÃO: o prazo do contrato de locação é de 36 (trinta e seis) meses, e terá início na data de assinatura do presente contrato.

Parágrafo primeiro: ao término do prazo, o contrato estará sujeito à renovação automática, por igual período de 36 (trinta e seis) meses.

Parágrafo segundo: Não sendo este o interesse das partes, pela continuidade da relação, será necessário a notificação para desocupação em 30 (trinta) dias, respeitando a lei de locações. Não justificando a prorrogação do prazo por compromissos assumidos pela LOCATÁRIA junto aos seus funcionários e fornecedores, salvo se acordado entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA - PREÇO DA LOCAÇÃO DE AMBOS OS ESPAÇOS: o preço mensal da locação será de 01 (um) salário mínimo, reajustados anualmente a partir da atualização oficial do Governo Federal, e será paga até o dia 10 (dez) de cada mês, considerando o mês anterior, de ocupação do espaço.

Parágrafo primeiro: O atraso no pagamento do aluguel ensejará a aplicação de multa de 10% (dez por cento), acrescido de juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IGPM, ou outro índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo segundo: o pagamento de qualquer parcela não importa na quitação de parcelas vencidas anteriormente.

Parágrafo terceiro: Acordaram as partes que para os meses anteriores à assinatura do presente contrato a LOCATÁRIA estará isenta do pagamento do aluguel devido ao investimento previamente feito a fim de atender, em caráter emergencial os espaços da piscina e sede social no período de férias/verão, a necessidade do LOCADOR, e após este período pagará o valor integral da locação bem como os valores previstos na cláusula quinta.

Parágrafo quarto: Sobrevindo legislação posterior, que permita o reajuste da locação em prazo inferior a um ano ou determinando índice específico para os contratos de locação, será a mesma imediatamente aplicável ao presente instrumento.

CLÁUSULA QUINTA - DESPESAS DO IMÓVEL: além do preço estipulado no item anterior, o locatário pagará a locadora as despesas de consumo de gás sendo o valor repassado diretamente ao fornecedor.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES COM A MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESPAÇO: A LOCATÁRIA declara ter procedido à vistoria

dos imóveis locados, recebendo-os em perfeito estado e obrigando-se: **a)** manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim restituí-lo à Locadora, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva todas as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, espelhos, equipamentos em banheiros, e quaisquer outras e não limitadas a estas, para a exploração da atividade comercial, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais às existentes; **b)** não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora da locadora em reprimir a infração, assentimento à mesma;

Parágrafo primeiro: A limpeza e a conservação dos espaços utilizados para a atividade (inclusive os banheiros -exceto da área do parque aquático), Lounge e parte externa de ambos os espaços), bem como caixas de gorduras, coifas, equipamentos de modo geral, dedetização e afins, são responsabilidade exclusiva do Locatário, inclusive nos eventos de locação do espaço para festas particulares dos associados que venham a contratar seus serviços.

Parágrafo segundo: A limpeza e a conservação dos espaços utilizados para eventos sociais a serem realizados pelo LOCADOR, tais como Réveillon, Aniversário, quaisquer festas temáticas, etc., caberá exclusivamente a este.

Parágrafo terceiro: Os Banheiros do restaurante serão de livre acesso para os associados, ainda que não venham a consumir nas dependências do espaço.

Parágrafo quarto: A LOCATÁRIA se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva, a toda e qualquer exigência dos entes públicos, incluindo entre outros, vigilância sanitária, bombeiro, prefeitura municipal e demais exigências, em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda e exclusiva responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer por eventual

inobservância das determinações das autoridades competentes, assumindo plena responsabilidade caso haja qualquer imposição de penalidade imposta contra o LOCADOR.

Parágrafo quinto: A contratação de funcionários e prestadores de serviços, por qualquer natureza ou modalidade, é de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, eximindo o LOCADOR de qualquer ônus fiscal, trabalhista, de qualquer natureza, inclusive acidentes de trabalho, previdenciário, e/ou outro(s) inerente(s) à relação contratual, comprometendo-se a assumir o polo passivo de qualquer demanda, judicial ou não, caso o LOCADOR venha a ser incluído, assumindo totalmente estes ônus.

Parágrafo sexto: Também caberá exclusivamente à CESSIONÁRIA a entrega de EPIs (Equipamento de Proteção Individual) para seus funcionários, arcando com os custos referentes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO - O horário de funcionamento da sede social, deverá atender ao melhor interesse dos sócios, sendo que a cozinha deverá operar das 9h até às 22h, durante todos os dias da semana, podendo abrir antes deste horário e/ou permanecer aberto após este horário, desde que respeitada a legislação quanto ao silêncio e perturbação, caso assim seja necessário, conforme demanda e o movimento dos associados, especialmente em finais de semana e feriados.

Parágrafo Único: Durante os eventos especiais os horários serão diferenciados conforme programação social, portanto, deverá a LOCATÁRIA funcionar nos horários previamente acordados.

CLÁUSULA OITAVA - DA OBRIGAÇÃO COM OS FUNCIONÁRIOS – todos os funcionários da LOCATÁRIA deverão possuir identificação funcional e cadastro junto ao Clube e deverão se submeter as regras de conduta do Clube.

Parágrafo primeiro: Caberá exclusivamente a LOCATÁRIA toda relação de prestação de serviços, desde a escolha, admissão, demissão, fiscalização e gerenciamento de seus funcionários / empregados contratados sob qualquer modalidade, bem como o pagamento de suas obrigações respectivas, tais como

salários, encargos sociais, tributos, exonerando expressamente o Locador de qualquer responsabilidade em relação a eles, devendo, contudo, mensalmente fornecer ao LOCADOR todos os comprovantes de pagamentos de salários e demais decorrências da relação de emprego/contratação.

Parágrafo segundo: A LOCATÁRIA deve apresentar à LOCADORA, com o mínimo de 48 horas de antecipação, a relação de seus colaboradores a fim de lhes permitir o acesso na portaria.

Parágrafo terceiro: Também caberá exclusivamente a LOCATÁRIA a entrega de EPIs (Equipamento de Proteção Individual) para seus funcionários, arcando com os custos referentes.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO: O descumprimento de qualquer cláusula deste contrato autoriza o LOCADOR a reintegrar ou imitir-se na posse do imóvel / espaço, bem como em suas benfeitorias e equipamentos, sem necessidade de quaisquer medidas, extrajudiciais ou judiciais, como notificação, protesto, ou qualquer outra, de qualquer índole, sem prejuízo de eventual ação de reparação de danos.

Parágrafo primeiro: Obrigar-se-á, ainda, a parte que desrespeitar alguma cláusula ou condição deste contrato, a pagar à parte inocente multa diária igual a 20% (vinte por cento) do preço da locação mensal de 01 (um) salário mínimo vigente, que será paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência do contrato. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convenha e assim se justifique.

Parágrafo segundo: Findo o prazo do presente contrato, caso não se tenha verificado a renovação ou prorrogação, a LOCATÁRIA poderá deixar o imóvel, devendo, contudo, notificar o LOCADOR, sob pena de cumulação da multa prevista no parágrafo primeiro deste dispositivo, com eventuais perdas e danos que venha a sofrer.

Parágrafo terceiro: a LOCATÁRIA na hipótese de rescisão ou não prorrogação do presente instrumento, se compromete a comunicar as autoridades fiscais

(municipal, estadual e federal) acerca da mudança de endereço, ou ainda, dar baixa no registro da empresa se for o caso.

Parágrafo quarto: Findo o prazo de notificação de desocupação de espaço por extinção contratual antecipada, o não cumprimento implicará em multa diária equivalente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo nacional vigente à época do descumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA: DEMAIS DISPOSIÇÕES GERAIS: Este contrato é firmado em caráter personalíssimo, sendo absolutamente vedada a subcontratação ou trepasse, caso em que implicará em rescisão imediata, acrescido de todas as penalidades previstas neste contrato, decorrentes desta infração.

Parágrafo primeiro: Nas hipóteses de recebimento de citações, correspondências, intimações ou qualquer outro documento cujo destinatário seja o LOCADOR Clube Duque de Caxias, fica obrigado a entregar e comunicar expressa e imediatamente a LOCATÁRIA o ocorrido, sob pena de responsabilização pelos eventuais prejuízos que este possa ter em relação a esta inércia / omissão.

Parágrafo segundo: Poderá o LOCADOR, mediante preposto incumbido da tarefa, a qualquer momento e sem aviso prévio, fiscalizar o funcionamento, organização e a limpeza, inclusive estoques e cozinha, visando sempre o interesse do associado, que relatará ao LOCATÁRIO qualquer anormalidade contratual ou situação que configure infração contratual, cuja ciência do relato se dará por escrito a LOCATÁRIA, que terá prazo razoável para corrigir o que constar no relato.

Parágrafo terceiro: A LOCATÁRIA se compromete em apresentar preços abaixo à média de mercado praticada pelos estabelecimentos nas imediações do Clube Duque de Caxias, utilizando-se cardápios diferenciados, com qualidade e bom atendimento.

Parágrafo quarto: é de plena ciência da LOCATÁRIA que o LOCADOR realiza com frequência eventos sociais para seus associados, cuja agenda de eventos

será informada anualmente pela gerência do LOCADOR a LOCATÁRIA, para que as datas fiquem reservadas e a LOCATÁRIA possa se programar para apresentar as propostas de cardápio e preços para cada evento, ficando o LOCADOR livre para orçar com outros Buffets externos e caso a média desses orçamentos seja inferior ao oferecido pela LOCATÁRIA, esta deverá ajustar o valor proposto de acordo com a média obtida.

Parágrafo quinto: Fica expressamente proibida a cobrança de taxas como couvert artístico e/ou a taxa de 10% para garçom.

Parágrafo sexto: As partes se obrigam a cumprir integralmente este contrato, por si e por seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título e tempo, ficando claro e expressamente estabelecido que não constituirá novação a eventual demora ou abstenção, por parte do LOCADOR, do exercício de qualquer direito ou faculdade, prevista ou assegurada neste instrumento ou na lei especial.

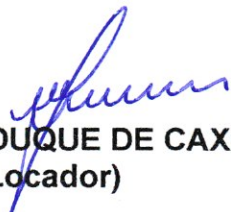
Parágrafo sétimo: o presente contrato é regido pela Lei do inquilinato (8245 de 1991), pelo Código Civil e as demais legislações pertinentes.

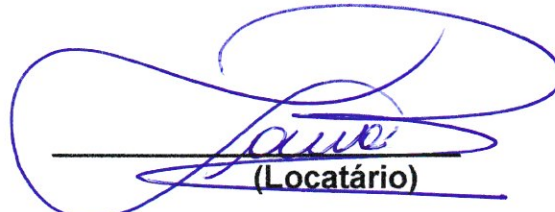
Parágrafo oitavo: A LOCATÁRIA declara que tem plena ciência e conhecimento das regras constantes no Estatuto Social e Regimento Interno, obrigando-se a respeitá-las e fazê-las cumprir.

Os contratantes elegem, para dirimir dúvidas ou para decidir sobre a rescisão deste contrato de arrendamento, o Juízo de Direito da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, por mais privilegiado que outro foro o seja;

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato, em duas vias de igual teor, na presença de quatro testemunhas, devendo ser cumprido pelos Contratantes, seus herdeiros e sucessores.

Curitiba, 02 de outubro de 2023.


CLUBE DUQUE DE CAXIAS
(Locador)


(Locatário)



CLUBE DUQUE DE CAXIAS
Diretor Jurídico

TESTEMUNHAS:

NOME:

RG:

TELEFONE:



NOME:

RG:

TELEFONE: